

Stadt Scheinfeld

8. Änderung des Flächennutzungsplans  
(zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gründleinsmühle")

Begründung

Stand: 18.02.2021 - Entwurf -

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Vorgängige und begleitende Planungen .....	3
3.1	Regionalplanung.....	3
3.2	Landschaftsschutzgebiet .....	3
3.3	Überschwemmungsgebiet .....	4
3.4	Gewässerausbau .....	4
4	Bestand.....	5
5	Planung.....	5
6	Umweltbericht .....	5
7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	5
8	Flächenbilanz.....	5

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Kern des Plangebietes ist der historische Mühlenstandort am Laimbach (an der Bibart). Der Vorhabenträger (Gründleinsmühle GmbH, Gründleinsstraße 5, 97332 Volkach) plant die stufenweise Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Mühlenbetriebs mit Mühlenladen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Betriebsstandort derzeit landwirtschaftliche Fläche und eine Anlage der Elektrizitätsverteilung o. Ä. dar. Die geplante Betriebserweiterung ist (u. a. nach Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde) nicht mehr auf Basis von § 35 BauGB als privilegiertes oder sonstiges Vorhaben genehmigungsfähig. Daher müssen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch, dass die Wasserkraft nicht mehr genutzt wird, entfällt die für den historischen Standort ursächliche Ortsgebundenheit.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

## 2 Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

180, teilweise (ehemaliger Mühlbach westlich der Mühle), 190, teilweise (Betriebsfläche und Wiesenfläche), 191 teilweise (ehemaliger Mühlbach östlich der Mühle), 192, teilweise (Betriebsfläche und Wiesenfläche), 193 (Betriebsfläche), 194 (Wiesenfläche) und 196, teilweise (Straße Oberlaimbach).

Das Plangebiet umfasst 1,62 ha.

## 3 Vorgängige und begleitende Planungen

### 3.1 Regionalplanung

Scheinfeld gehört zur Region Westmittelfranken (Region 8). Scheinfeld ist als Unterzentrum eingestuft und liegt im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ nördlich der Entwicklungsachse Neustadt an der Aisch – Kitzingen – Würzburg. (Karte 1 „Raumstruktur, Beschluss vom 06.05.1986, verbindlich 14.10.1987, Änderung Beschluss vom 08.07.1999, verbindlich 10.03.2000 und Textteil Kap. 2. 1. Raumstruktur, Stand 01.08.2008)

In Abschnitt 2.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Unterzentren findet sich der Grundsatz: „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren Bechhofen, Pleinfeld, Scheinfeld und Windsbach möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.“

### 3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00569.01).

Der Antrag zur Herausnahme aus dem Schutzgebiet wurde mit Datum vom 18.02.2020 gestellt.

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung über den Naturpark Steigerwald für das Vorhaben wurde mit dem Bescheid zur Plan-genehmigung zum Gewässerausbau (s. u.) am 08.10.2020 ausgestellt.

### 3.3 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt überwiegend im amtlich festgesetzten Überschwemmungs-gebiet (i. S. von § 76 WHG) der Bibart und des Laimbachs. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Laimbachs und der Bibart wurde am 16. Septem-ber 2011 im Amtsblatt des Landkreises Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim be-kannt-gemacht. („Verordnung des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim über das Überschwemmungsgebiet am Laimbach (Gewässer II. Ord-nung) von Fluss-km 0,660 bis Fluss-km 5,140 und an der Bibart (Gewässer II. Ordnung) von Fluss-km 0,000 bis Fluss-km 7,570 auf dem Gebiet der Marktge-meinde Baudenbach, der Gemeinde Langenfeld, der Stadt Scheinfeld und der Markt-gemeinde Markt Bibart, Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim vom 16.09.2011“)

Als Überschwemmungsgebiete werden Gebiete festgesetzt, „in denen ein Hoch-wasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete“ (§ 76 Abs. 2 WHG). Das sog. „hundertjährige Hochwasser“ (HQ100) ist im Bereich der Vet-ternmühle mit 298,15 m ü. NN (Normalnull) bestimmt worden. Lediglich die Er-schließungsstraße, ein Teil der Wiesenfläche in diesem Bereich und die westliche Betriebszufahrt liegen oberhalb des HQ100. Hinzu kommen noch zwei kleine In-seln im Bereich des Betriebsgrundstücks.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Als Quelle für die Übernah-me des festgesetzten Überschwemmungsgebiets diente der Bayernatlas (geopor-tal.bayern.de). Das Risikogebiet nach § 73 WHG weicht in diesem Bereich hin-sichtlich der räumlichen Abgrenzung nicht vom Überschwemmungsgebiet ab.

Der Antrag gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit Stand vom 22.11.2018, ergänzt am 14.03.2020, wurde im April 2020 von der Stadt Schein-feld gestellt. Die Genehmigung des Landratsamtes ging der Stadt Scheinfeld mit Datum vom 16.06.2020 zu.

### 3.4 Gewässerausbau

Für die geplanten Baumaßnahmen soll ein Teil des östlich der Mühle gelegenen Bettes der Bibart aufgefüllt werden, soweit dies für die künftige Nutzung als Zufahrt zum Mühlengebäude / Betriebshof erforderlich ist. Dieser Abschnitt wird seit Einstellung der Wasserkraftnutzung nicht mehr durchflossen, dient aber durch den Rückstau von der Mündung in die Scheine immer noch als Stau-raum für den Hochwasserfall. Für den Verlust an Retentionsraum durch die ge-plante Verfüllung muss ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser soll durch eine Abgrabung im heutigen Mündungsbereich der Bibart in die Scheine nördlich des Mühlengebäudes erfolgen. Da es sich bei Bibart und Scheine um Gewässer II. Ordnung handelt, muss für Abgrabung und Verfüllung ein wasserrechtliches

Verfahren nach § 68 WHG zur Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durchgeführt werden.

Der Antrag auf ein wasserrechtliche Verfahren nach § 68 WHG wurde mit Datum vom 18.02.2020 durch den Vorhabenträger (Gründleinsmühlen GmbH) auf Basis der Planungsunterlagen des Büros arc.grün gestellt. Der Bescheid zur Plangenehmigung wurde vom Landratsamt am 08.10.2020 ausgestellt.

## 4 Bestand

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem des Bebauungsplans „Gründleinsmühle“. Das zu überplanende Gebiet liegt 650 Meter südöstlich des Ortskerns von Oberlaimbach und ca. 600 nordwestlich des Ortskerns von Unterlaimbach im Außenbereich an der Ortsverbindungsstraße zwischen den beiden Ortsteilen (Straßenbezeichnung „Oberlaimbach“). Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung zu Bibart, Scheine und Laimbach ab.

Die bestehende Mühle besteht aus einem in vielen Jahrzehnten gewachsenen Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Der Mühlenstandort ist in den Uraufnahmeblättern von 1808 bis 1864 verzeichnet. Einzelne Gebäudestandorte sind identisch.

## 5 Planung

Das Plangebiet schließt die Verkehrsfläche der Ortsverbindungsstraße „Oberlaimbach“ mit ein. Im Westen und Osten werden Wiesenflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. Diese sollen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Maßnahmen im geplanten Sondergebiet aufgewertet werden. Zentraler Bestandteil des Plangebiets ist die Sonderbaufläche „Mühlenbetrieb“. Diese umfasst die Flächen des bestehenden Betriebs mit einer maßvollen Erweiterung.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gründleinsmühle“ erstellt.

## 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gründleinsmühle“.

## 8 Flächenbilanz

Sonderbaufläche	0,58 ha
Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	0,72 ha
Verkehrsfläche	0,32 ha
Summe Geltungsbereich	1,62 ha